



**YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**

**HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3**

EFELER/AYDIN

**AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,**

2189 ADA 1 PARSEL

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
1.2.İDARİ YAPI	4
1.3.İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	4
1.4.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM.....	4
2. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	7
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI	9
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ.....	10
5.ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	18

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin batısında, bölge içindeki 8 il arasında Ege Denizi'ne kıyısı olan üç ilden biridir. Aydın ilini batı yönünden Ege Denizi, kuzey yönünden İzmir ve kısmen Manisa, doğu yönünden Denizli, güney yönünden Muğla illeri çevrelemektedir.

Aydın il sınırları coğrafi açıdan 37° 30' ve 38° 30' kuzey enlemleri ile 27° 00' ve 28° 57' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Aydın ilinin denizden olan yüksekliği 64 metredir. Aydın ilinin deniz kıyı uzunluğu, yaklaşık olarak 247 km ve deniz kıyısı dışında kalan il sınırının uzunluğu ise yaklaşık olarak 578 km'dir. Aydın ilinin alansal büyüklüğü ise yaklaşık 8070 km² olarak ölçülmüştür.

Aydın ili istatistiki bölgeler açısından, Düzey-1 bazında İzmir Alt Bölgesi, Aydın Alt Bölgesi ve Manisa Alt Bölgesini kapsayan TR3-Ege Bölgesinde; Muğla ve Denizli illeri ile birlikte TR-32 Düzey-2 Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Karayolu Ulaşımı: Aydın ili ulusal karayolu ağı içinde önemli bir yere sahiptir. Anadolu'nun batı kesimlerinin güney illeri ile bağlantısının yanı sıra, İç Anadolu bölgesi illerinin güneybatı sahillerine erişim Aydın ili içinden geçen karayolu ile sağlanmaktadır. Aydın iline komşu konumda yer alan önemli metropollerden biri olan İzmir il merkezi ile karayolu bağlantısı iki ana aks üzerinden, benzer şekilde Muğla ili ile iki ana aks üzerinden, Denizli ili ile bir ana aks üzerinden sağlanmaktadır.

Aydın il merkezinin karayolu üzerinden ülke içindeki önemli il merkezlerine, komşu illere uzaklığı Karayolları Genel Müdürlüğü verilerine göre tablo 1'de gösterilmiştir. Aydın ili önemli il merkezlerinden İstanbul'a 680 km mesafe ile en uzak mesafede olup, en yakın önemli il merkezlerinden İzmir'e 128 km uzaklıktadır. Komşu illerden ise Muğla'ya 98 km uzaklık ile en yakın mesafede olup, en uzak Manisa iline 136 km uzaklıktadır.

Tablo 1: Aydın İlinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İL	UZAKLIK (km)
ANKARA	596
İSTANBUL	680
İZMİR	128
DENİZLİ	124
MUĞLA	98
MANİSA	136

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2024

Demiryolu Ulaşımı: Aydın il merkezinde bulunan demiryolu hattı, ülkemizdeki ilk demiryolu projesi olma özelliğine sahiptir. Yapım çalışmalarına 1856 yılında başlanıp 1866 yılında tamamlanmıştır. İzmir-Aydın Demiryolu hattı 130 km olarak projelendirilmiştir. Osmanlı Döneminde inşa edilen hat, demiryolu projelerinin hız kazandığı Cumhuriyetin ilk yıllarında (1935) Denizli-Karakuyu üzerinden Afyon'a ve bu şekilde Anadolu'nun diğer illerine bağlantı sağlamıştır.

Aydın'ın ilçelerinden Karacasu, Bozdoğan, Yenipazar, Çine, Karpuzlu, Koçarlı, Didim ve Kuşadası demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. Diğer ilçeler demiryolu

güzergahında yer almaktadır. Aydın il sınırları içinde yer alan demiryolu hatları yük ve yolcu taşımacılığında aktif olarak kullanılmaktadır. Aydın il sınırları yer alan demiryolu hatlarında düzenli olarak gerçekleşen tren seferleri İzmir (Basmane)-Denizli, Denizli-Söke, Nazilli-Söke ve Aydın-Söke arasında gerçekleştirilmektedir.

Havayolu Ulaşımı: Aydın kentinde var olan tek havaalanı, planlama alanının doğusunda, Aydın kenti yerleşik alanının güneydoğusunda konumlanan Çıldır Havaalanı'dır. Günümüzde eğitim amaçlı kullanılmakta olan Çıldır Havaalanı henüz sivil havacılık amaçlı kullanılmamaktadır. Aydın kentinde yaşayanların havayolu ulaşımı, 95 km. uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Denizyolu Ulaşımı: Aydın il sınırları içerisinde bulunan en önemli liman Kuşadası Limanı'dır. Kuşadası'nda bulunan liman faaliyetleri yolcu ve yat limanı olmak üzere iki bölümden oluşmakta olup diğer bir liman ise Didim ilçesinde bulunmaktadır. Denize kıyısı bulunmayan Sultanhisar ilçesine en yakın liman Kuşadası Limanı'dır.

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parseli kapsamaktadır. Aydın kent merkezinin güney batısında, D550 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Söz konusu parselin güney yönünde Batı Aydın Bulvarı, doğu yönünde Atatürk Bulvarı, kuzey yönünde 1433 sk., batı yönünde 1408 sk. ile çevrilidir. Alanın güneyinde Aydın Açık Ceza İnfaz Kurumu ve E Tipi Cezaevi bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Komumu

1.2.İDARİ YAPI

Aydın il sınırları içinde mülki idare açısından 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte il merkezinde Efeler İlçesi oluşturulmuş, merkez ilçenin yerini Efeler ilçesi alırken, Efeler ilçe belediyesinin de kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Büyükşehir belediyelerine yönelik yapılan düzenleme ile il sınırları içinde bulunan 37 belde belediyesi ve 488 köy bağlı oldukları ilçelerin mahallesine dönüştürülmüştür.

Efeler İlçesi: 6360 sayılı Yasa ile Aydın Merkez İlçe sınırları içindeki köyler ve belediyelerden oluşan Efeler adıyla ilçe ve belediye kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Toplam 82 mahallesi bulunan Efeler sınırları içinde 21 merkez mahalle bulunurken, kırsal mahallelerin toplam sayısı 61'dir. Bu mahallelerden 56'sı geçmişte köy tüzel kişiliğine sahipken 5 mahalle ise geçmişte belde olan yerleşmelerdir.

1.3.İKLİM ÖZELLİKLERİ

Aydın'da Akdeniz'in bir yan uzantısı olan Ege Denizi'nin etkisi nedeniyle genel olarak Akdeniz ikliminin tipik özellikleri görülmektedir. Dolayısıyla yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Büyük Menderes vadisinin, diğer Ege ovaları gibi batıda denize doğru açılan bir oluk biçiminde olması nedeniyle, denizin ıltıcı etkisi ve yağış getiren rüzgarlar iç kısımlara kolaylıkla girmektedir. Diğer yandan kuzey rüzgarları nedeniyle Akdeniz bölgesine göre daha serindir.

Rüzgar: Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Aydın il genelinde tek bir hakim rüzgar yönünden söz etmek olanaklı değildir. Aydın il merkezini de içine alan Efeler ilçesi ile bu ilçenin batısında ve doğusunda komşu konumda olan Incirliova ve Köşk ilçelerinde yıl genelinde hakim rüzgar yönü Doğu (E) yönlü rüzgarlardır. Nisan-Eylül ayları arasında bu bölgede Batı-Kuzeybatı (WNW) yönlü rüzgarlar hakim olmaktadır.

Aydın il sınırları içinde aylık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu değer Ağustos ayında, 29.6 °C ile Buharkent ilçesinde gerçekleşirken, en düşük değer ise Aralık ve Ocak aylarında ortaya çıkan 6.3 °C ile Karacasu ilçesinde gerçekleşmektedir. İl genelinde aylık ortalama sıcaklık değerlerine göre en sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

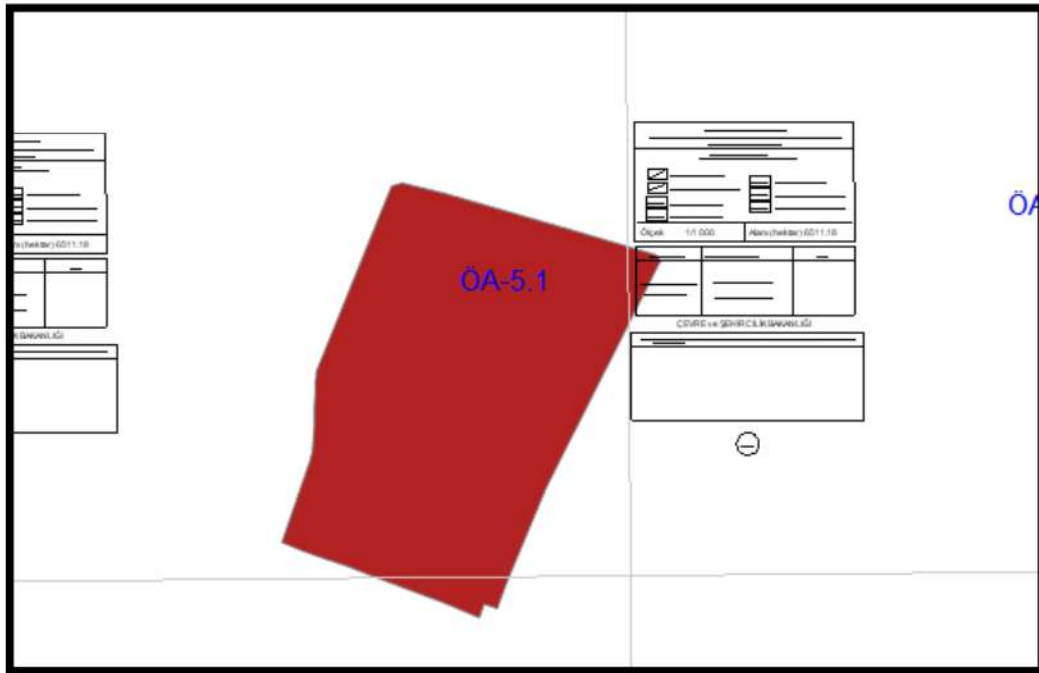
1.4.JEOLOJİK- JEOTEKNİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Efeler İlçesi için 1.Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 maddesinin 1.fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi gereğince **18.02.2019** tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında **planlama alanı Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0- 10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda; - Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin

iyileştirmeleri uygulanmalıdır. - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir. - Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdan uzaklaştırılmalıdır. - Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. - Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sınılaşma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 m içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sınılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır. - İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır. - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. - Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 2: Önlemler Alan ve Sınıfı

Aydın İli Efeler İlçesi İmar Planına Esas
Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu



İL	AYDIN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis Gökhan DURU Jeolojik Mühendis
İLÇE	EFELER	
BELDE	-	
KÖY/MAH	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 227 adet, 1/5000 ölçekli 27 adet.	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> Havva YILDIRIM Jeolojik Mühendis </div> <div style="text-align: center;"> Gökhan DURU Jeolojik Mühendis </div> <div style="text-align: center;"> İbrahim GÜNDOĞDU Jeolojik Mühendis </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> Tamer AKSOY Jeolojik Mühendis </div> <div style="text-align: center;"> Gökhan DURU Jeolojik Mühendis </div> </div>		
<p>1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine 28.09.2011 tarih v- 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> 14.12.2019 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı </div> <div style="text-align: center;"> 18.02.2019 Hacı Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı V. </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>ONAY</p> 18.02.2019 V. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür </div>		

Geoteknik Müh. Jeot. Son. Ltd. Şti.
0.312.2159728-geoteknik@mynet.com

12

Muhammet TOKAT
Oda Sicil No: 7789

Şekil 3: Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel 53166.49 m2 lik yüz ölçümüne sahiptir.

18000 m2'lik kısmının malik bilgisi Orman Genel Müdürlüğü 35166.49 m2'lik kısmının malik bilgisi Maliye Hazinesi olduğu görülmektedir.

2189 ada 1 parsel ifraz işlemi gerçekleştirilerek A kodlu parsel 18000 m2'lik Orman Genel Müdürlüğü'ne, B kodlu parsel 35166,49 m2'lik kısmı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 09.12.2024 tarih 11173064 sayılı yazısı ile Adalet Bakanlığı'na tahsisli olarak ayrılmıştır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

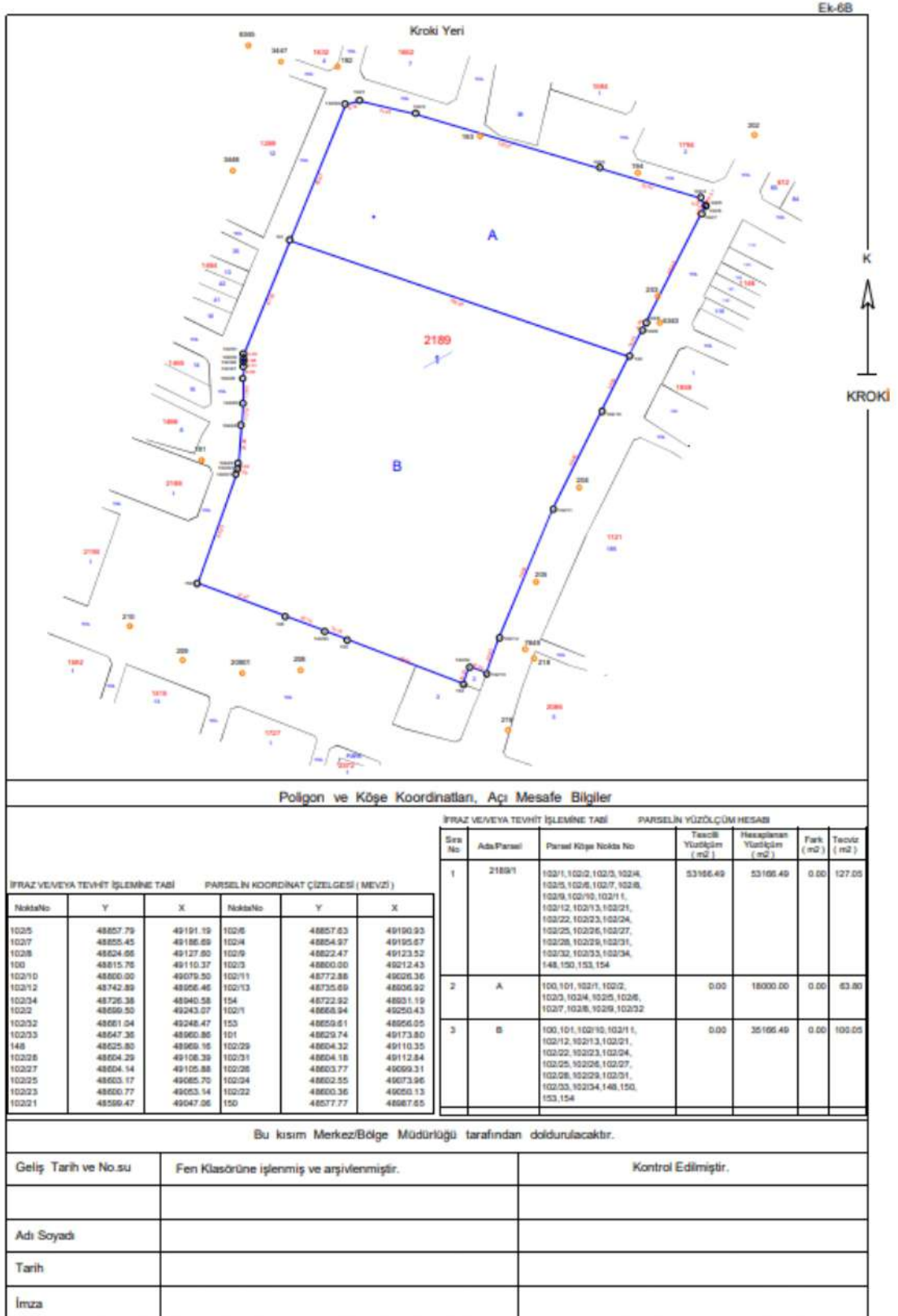
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl:	AYDIN
İlçe:	EFELER
Mahalle/Köy:	CUMHURİYET
Mevki:	
Ada:	2189
Parsel:	1
Yüz Ölçümü:	53.166,49 m2
Cilt/Sayfa No:	379 - 10071
Niteliği:	ARSA

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	1800000/ 5316649	18.000,00
MALİYE HAZİNESİ	3516649/ 5316649	35.166,49

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
17988112	Trampa	502.669.808,06
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uygunluğuna:
	17/12/2024 - 45381	
		Veriliş Tarihi : 17/12/2024 Sezer YUVAÇI Efeler TM Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirteceler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 4: Güncel Tapu

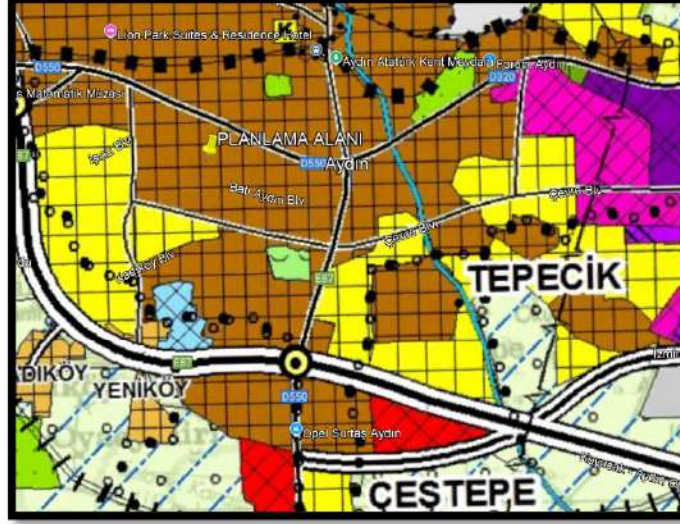


Şekil 5: Parselin İfraz İşlemi Sonrası Durumu

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

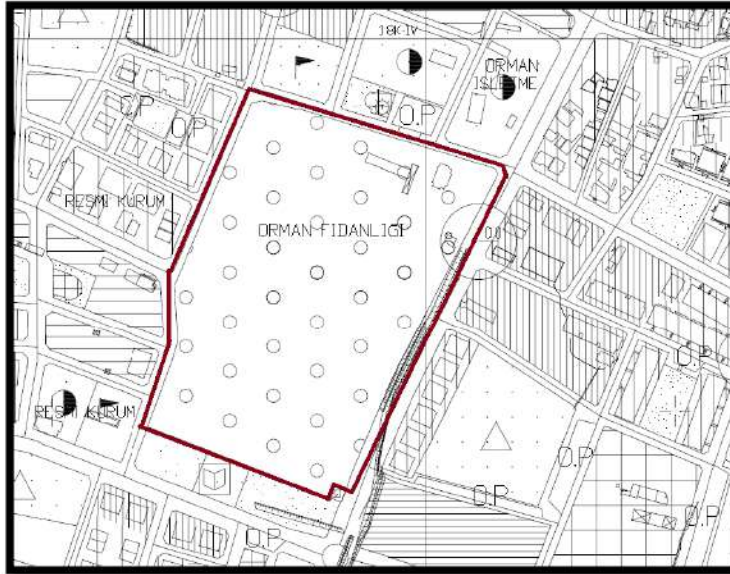
Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 7: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 8: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ağaçlandırılacak Alan**” kullanım kararı bulunmaktadır.

• Mevcut Alanın Yetersizliği

Aydın Adliye ana binası mevcut durumda; Aydın İli, Efeler İlçesi, Veysipaşa Mahallesi 17 ada 21 parsel üzerinde yer almaktadır. Aydın Kent Meydanı'nın kuzeyinde, Batı ve Doğu Gazi Bulvarlarının kuzeyinde, Hükümet Bulvarı'nın doğusunda yer almaktadır. Parselin güneyinde 10 metrelik Çankaya Caddesi, batısında 20 metre gelerek 9 ve 8 metrelik yola düşen Hükümet Bulvarı, kuzeyinde park alanı ile bitişinde Aydın Valiliği ve doğusunda otopark ile bitişinde Tabakhane Deresi yer alır. Alan kentsel sit içerisinde yer alır. Tescilli sur duvarı dere ile Adliye alanı arasında yer almaktadır.

Adliye alanı; Aydın Valiliği binası, Bölge İdare Mahkemesi Binası, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu binası, Efeler İlçe Emniyet Müdürlüğü binası, Maliye binası, Aydın Büyükşehir Belediyesi gibi kurum ve kuruluşların yer alması ayrıca Kapalı Çarşı, Ramazan Paşa Cami, kuyumcular, döviz büroları, muhasebe büroları, noterler, bankalar ve okullar gibi her gün birçok yaya ve araç trafiği ile kentin en yoğun olan bölgesinin merkezinde yer alır. Bu yoğun yaya ve araç hareketliliğini mevcut durumda kentsel sit içerisinde kalan dar

yollar tarafından karşılanamamaktadır. Bölgede günün her saati araç trafiği ve sıkışıklık yaşanmakta, çevresinde yer alan otopark alanları ise yetersiz kalmaktadır.

Aydın İli kent merkezinden batı-doğu aksı boyunca geçen fay hattı yerleşime uygun olmayan alan olarak jeolojik etüt çalışmalarında belirlenmiştir. Mevcut Adliye alanı hemen bu alanın 150 M. kuzeyinde yer alır. Bölge zemin açısından elverişsiz ve olası bir deprem anında oldukça büyük bir risk taşımaktadır.

Aydın ili içerisinde her biri farklı konumda yer alan toplam 8 adet Adliye hizmet binası bulunmaktadır. Bu binalardan yapım yılları açısından değerlendirildiğinde 3 tanesinin deprem yönetmeliğinden önce inşa edildiği görülmektedir. Faya hatlarına olan yakınlığı ve binaların yapım yılı göz önünde bulundurulduğunda bu binaların kullanılması yüksek risk taşımaktadır.

Yine tabloda görüleceği üzere 3 adet hizmet binası kiralık olarak kullanılmakta ve bu durum mali açıdan bir yük ve kamu menfaati açısından dezavantajlı bir durum oluşturmaktadır.

Ayrıca her bir hizmet binasının birbirinden ayrı lokasyonda yer alması avukatlar ve davalı vatandaş tarafından erişim problemi yaratmaktadır. Her bir işlem ya da dava için farklı hizmet binaları arasında kısıtlı zamanda ulaşım gerçekleştirilememesi nedeniyle gecikmeler yaşanmaktadır. Ceza evinden duruşmalar için farklı lokasyonda bulunan 8 adet hizmet binalarına nakli gerçekleşen suçluların taşınması sırasında güvenlik problemleri oluşmaktadır. Sonuç olarak; mahkeme, birimler ve çalışanların ihtiyaçlarına cevap verme açısından adliye yetersiz kalmaktadır.

İcra müdürlüğünün bulunduğu alan **zemin -2 katta yer almakta ve asansör yapımı bina şartları nedeniyle mümkün olmadığı için engelli, hasta ve yaşlı vatandaşlarının erişimi olmadığı için sıkıntılar yaşamakta** ve çözüm üretilememektedir.

Adliye içerisinde yaklaşık 600 personel, 104 hakim-savcı, idare mahkemeleri ile vergi mahkemelerinin aynı binada olması sebebiyle günde en az 1000 vatandaşın giriş çıkış yaptığı, 2025 yılı içerisinde 38 müstakil mahkemenin bulunduğu, 06.02.2025 tarih itibarıyla (tüm mahkeme ve savcılıklar dahil) 41.093 adet derdest dosyanın bulunduğu, idare mahkemesinin ise 1348 derdest dosyasının olduğu, açık otopark alanlarının bulunduğu alanlarda ihtiyacı karşılamak adına konteyner-prefabrik yapılar yapıldığı, kamuoyu talepleri ile kurulmasına karar verilen yaklaşık 15 mahkemenin yer yokluğu nedeniyle faaliyete geçirilemediği, hakim-savcı ve avukatların kullandığı kapalı otopark alanının Aydın Büyükşehir Belediyesine ait olduğu ve 2019 yılında belediyenin Aydın Adliyesine yazdığı **yazıda kapalı otoparkın depreme dayanıksız olduğu bilindiği halde kullanımına mecbur kalındığı**, odalarda ihtiyacı karşılayabilmek için PVC, gaz beton vb. inşaat işçilikleri ile çalışma alanlarının daraltıldığı, **MTA verilerine göre mevcut binanın altından diri fay hatlarının geçtiği**, Aydın İli'nin 1. Derece deprem alanında olmasıyla birlikte tüm bu somut veriler göz önünde bulundurulduğunda daha fazla olumsuzluk ve geri dönüşü olmayan can kaybı ve yaralanmaların önüne geçilmesi amacıyla yeni adliye binasının ivedilikle yapımının önemi görülmektedir.

Bu kapsamda adli yargıya hizmet eden her bir alt birimin bir arada olması gerekmektedir. Yapılması düşünülen yeni adliye binası ile adli yargının tek bir bina içerisinde toplanması ile kamu menfaati sağlanacaktır.

Tablo 2 Mevcut Adliye Hizmet Binaları Tablosu

MEVCUT ADLİYE HİZMET BİNALARI	HİZMET BİNASI	YAPIM YILI
AYDIN ADALET BİNASI (CEZA MAHKEMELERİ)	MÜSTAKİL	1958
AYDIN EK ADALET BİNASI (CBS, HUKUK, İDARE VE VERGİ MAHKEMELERİ)	MÜSTAKİL	1999
AYDIN ADLİYESİ İCRA MÜDÜRLÜKLERİ	KİRALIK	2000
AYDIN ADLİYESİ EK HİZMET BİNASI (ARŞİV)	KİRALIK	2000
AYDIN ADLİYESİ EK HİZMET BİNASI (ADLİ SİCİL VE SEÇİM MÜDÜRLÜKLERİ)	KİRALIK	2020
AYDIN ADLİYESİ EK HİZMET BİNASI (AGO, İCRA MAH., ARABULUCULUK, ÇOCUK MAH.)	DiĞER KURUM KURULUŞ (BEDELSİZ)	2019
AYDIN ADLİ TIP ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ İÇİNDE	1992
AYDIN DSM(DENETİMLİ SERBESTLİK MERKEZİ)	KİRALIK	2011

Yukarıda anlatılanlar Adliye'nin yeni yer seçimine gitmesinin gerekçelerini oluşturmaktadır.

- **İmar Planı Bulunana Ama Jeolojik Olarak Sakıncalı Alan**

Yaklaşık 17 yıldır yeni adliye binasının ihtiyaçlarına cevap verebilecek yeterli büyüklüğe sahip bir alan için Adalet Bakanlığı yazışmalarını sürdürmektedir. Bu süreçte önerilen çoğu yer şehir merkezinin uzağında ve imar planı olmayan yerler olmuştur. Bu yerlerin ceza evine uzaklığı, adliye içerisinde çalışanlar, avukatlar ve dava için gelmesi gereken vatandaşların yaşayacağı erişim sıkıntısı nedeniyle tercih edilmemiştir. Son olarak adliyenin yapımı düşünülen yerlerden biri olan ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kullanım Alanı içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kamu Hizmet Alanı kullanım kararı olan Yeniköy Mahallesi 494 parsel için tahsis edildi proje ve ihale aşaması tamamlandıktan sonra yapım aşamasına geçildiğinde gerçekleşen depremler sonucu güncellenen fay hatları ve yapım sırasında zeminde karşılaşılan problemler sonrasında hazırlanan Yüzey Faylanma Tehlikesi Değerlendirme Raporunda; Aydın ili, Efeler ilçesi sınırları içerisinde bulunan 9.63 ha büyüklüğündeki saha üzerinde yapılması planlanan Adliye binası inşaat alanı içinde ve çevresindeki sahada çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu saha içerisinde yer alan aktif tektonik yapıların araştırılması ve tam lokasyonlarının belirlenerek yüzey faylanması tehlikesi açısından değerlendirilmesinin yapılmasına yönelik paleosismolojik tabanlı hendek çalışmaları yapılmış ve söz konusu alanın, bölgesel jeoloji ve aktif tektonik yapı içindeki konumu değerlendirilmiştir.

1. Ege Denizi ile Sarayköy (Denizli) arasında genelde D-B doğrultusunda uzanım gösteren Büyük Menderes Graben Sistemi fay segmentleri 170 km'lik bir uzunluğa sahiptir. Bunun yanı sıra, Büyük Menderes grabenini sınırlayan ana kenar fayına paralel gelişmiş, kısa ve yanal yönde süreksiz sentetik fay bileşenleri, daha çok grabenin kuzeyinde yer alan Neojen tortulları ile grabeni dolduran alüvyonlar içinde gelişmiştir. K-G yönünde gelişmiş doğrultu atımlı faylar, Büyük Menderes Graben Sistemi fay bileşenlerini, birçok alanda yersel olarak keser.

2. Aydın yöresinde yer alan aktif fay sistemleri başlıca D-B yönlü gidişler gösterir. Büyük Menderes Grabenini kuzeyden sınırlayan Büyük Menderes Graben Sistemi fayları ile buna eşlik eden sentetik bileşenler, inceleme alanını etkilemesi muhtemel olan en önemli faylardır. MTA yenilenmiş diri fay haritası verilerine göre (EK-1, EK-2), Büyük Menderes Graben Sistemi fayları ile buna eşlik eden sentetik fay bileşenleri, inceleme alanı kuzeyinden geçmektedir.

3. Çalışmanın konusunu oluşturan alan, Büyük Menderes Grabenini kuzeyden sınırlayan D-B uzanımlı Büyük Menderes Graben Sistemi İncirlioğa segmentlerine ait olası bileşenler üzerinde yer alır. İncirlioğa segmentlerine ait bileşenler hem Neojen-Kuvaterner birimler arasında hem de grabeni dolduran alüvyonlar arasında gelişmiş olarak gözlenir.

4. Büyük Menderes Graben Sistemi İncirlioğa segmentine ait bileşenlerin, inceleme konusunu oluşturan alanın içindeki devamlılığının ortaya çıkarılması ve sentetik fay bileşenlerinin olup olmadığının açıklığa kavuşturulması için; sahada yapılan jeolojik çalışmaların yanı sıra, çalışma alanı içerisinde ve dışında uygun görülen lokasyonlarda hendekler açılmıştır.

5. Çalışma alanı içinde açılan H1, H2 ve H3 hendeklerde, farklı fay düzlemlerinin varlığı saptanmıştır. Hendeklerde, fay bileşenlerinin en üst bölümde bulunan bitkisel toprak örtüsü ve dolgu malzemesini etkilediği görülmektedir. Bu durum hendeklere gözlenen ana fay bileşenlerinin, Holosen fayı olabileceğini ve önemli bir sismo-tektonik olayı simgelediğini gösterir.

6. Yörede paleosismolojik tabanlı hendek çalışmalarında elde edilen veriler (Altunel vd.,2009), çalışma alanı içerisinde ve yakınından geçen İncirlioğa ve Umurlu segmentlerine ait fay bileşenlerinin; 10, 14. yy, 1653, 1846 ve 1899 depremlerinde yüzey kırığı oluşturduğunu, Holosen döneminde deprem üretmiş olan Büyük Menderes Graben Sistemi faylarının gelecekte de deprem üretme potansiyelinin bulunduğunu göstermektedir. Bunun yanı sıra, Umurlu ve İncirlioğa segmentine ait fay bileşenleri boyunca, yer yer yanal yönde izlenebilen ve fay sarplığı olarak değerlendirilebilecek topografik eşiklerin bulunması, bu fay segmentleri üzerinde oluşabilecek bir depremde, yüzey faylanmasının gelişme olasılığının da oldukça yüksek olduğunu göstermektedir.

7. Adliye Ninası inşaat alanı içerisinde ortaya çıkarılan İncirlioğa segmentine ait olan bileşenler boyunca, paleosismolojik hendek çalışmaları kapsamında, hendek duvarlarından elde edilen veriler, en az bir faylanmanın yüzeye kadar eriştiğini göstermektedir. Bu faylanma olayları; Büyük Menderes Graben Sistemi fay bileşenlerinin, Holosen de yüzey faylanması oluşturan 6,5 ve daha büyük deprem ürettiğini göstermesi bakımından önemlidir. Bu nedenle, Holosen aktivitesi kesin olan İncirlioğa fay segmentinin inşaat kazısı sırasında ortaya çıkarılan bileşenleri boyunca, Sakınım Bandı (SB) kuşağı oluşturma gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak bu alan, yerleşim açısından "Uygun Olmayan Alan" olarak sınıflandırılmış ve bu nedenle söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma faaliyetinin gerçekleştirilmesi uygun görülmemiş faaliyet durdurulmuştur. Bu durumda Yeniköy Mahallesi 494 parselin adliye alanı olarak kullanılması imkânsız hale gelmiştir.

Orman Fidanlığı olarak kullanılan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ağaçlandırılacak alan olarak kullanım kararı belirlenen Aydın İli, Efeler İlçesi,

Cumhuriyet Mahallesi 2189 ada 1 parsel için fiili duruma bakıldığında sadece fidan yetiştirme amacı ile kullanılmıştır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde aktif bir yeşil alan kullanımı olmadığı görülmektedir. Bu nedenle bir kısmında kamu tesis alanı olarak belirlenmesinin sosyal donatıda eksilme olarak nitelendirilemeyeceği görülmektedir.

Öte yandan, ağaçlandırılacak alan kullanım kararı zaten zemini itibarıyla yapılaşma olanakları kısıtlı olan genellikle eğimli alanlarda yapılacak inşaat faaliyetlerinin maliyetli olacağı düşünülerek genellikle kullanılan bir türüdür. Oysaki planlanma alanında bu söz konusu değildir. Cumhuriyet mahallesi 2189 ada 1 parselde kaldırılan ağaçlandırılacak alan yerine Yeniköy mahallesi 494 parselde kayıtlı **96.319m2 Ağaçlandırılacak alan kullanım kararı getirilmesi amaçlı çalışmalar Aydın Cumhuriyet Bassavcılığı 06.02.2025 tarih 1055 sayılı yazısı ile Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'ndan gerekli izinin verilmesi istenilerek başlatılmıştır. Bu alan ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmesi ile sosyal donatı alanında eksilme olmayacak hatta artış sağlanacaktır.**

Bu nedenle bu alanda kamusal yapılaşmaya imkân verecek yeni kullanım kararı, adliyenin yapımı neticesinde kente sağlayacağı fayda ile yapım maliyetleri kıyaslandığında, adliyenin yapımının kamu menfaati oluşturacağı görülmektedir.

Adliye binası için yeni yer seçimi için belirlenen Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 2189 ada 1 parsel 53166.49 m²'lik yüz ölçümüne sahiptir. 18000 m²'lik kısmının malik bilgisi Orman Genel Müdürlüğü 35166.49 m²'lik kısmının malik bilgisi Maliye Hazinesi olduğu görülmektedir.

2189 ada 1 parsel ifraz işlemi gerçekleştirilerek A kodlu parsel 18000 m²'lik Orman Genel Müdürlüğü'ne, B kodlu parsel 35166,49 m²'lik kısmı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü 09.12.2024 tarih 11173064 sayılı yazısı ile Adalet Bakanlığı'na tahsisli olarak ayrılmıştır. Bu alana karşılık 6 adet hazine taşınmazının trampa kapsamında alınması Orman Genel Müdürlüğü tarafından bila tarih ve 13644295 sayılı yazısı ile uygun olarak değerlendirilmiştir.

- **Yer Seçimi Uygunluğu**

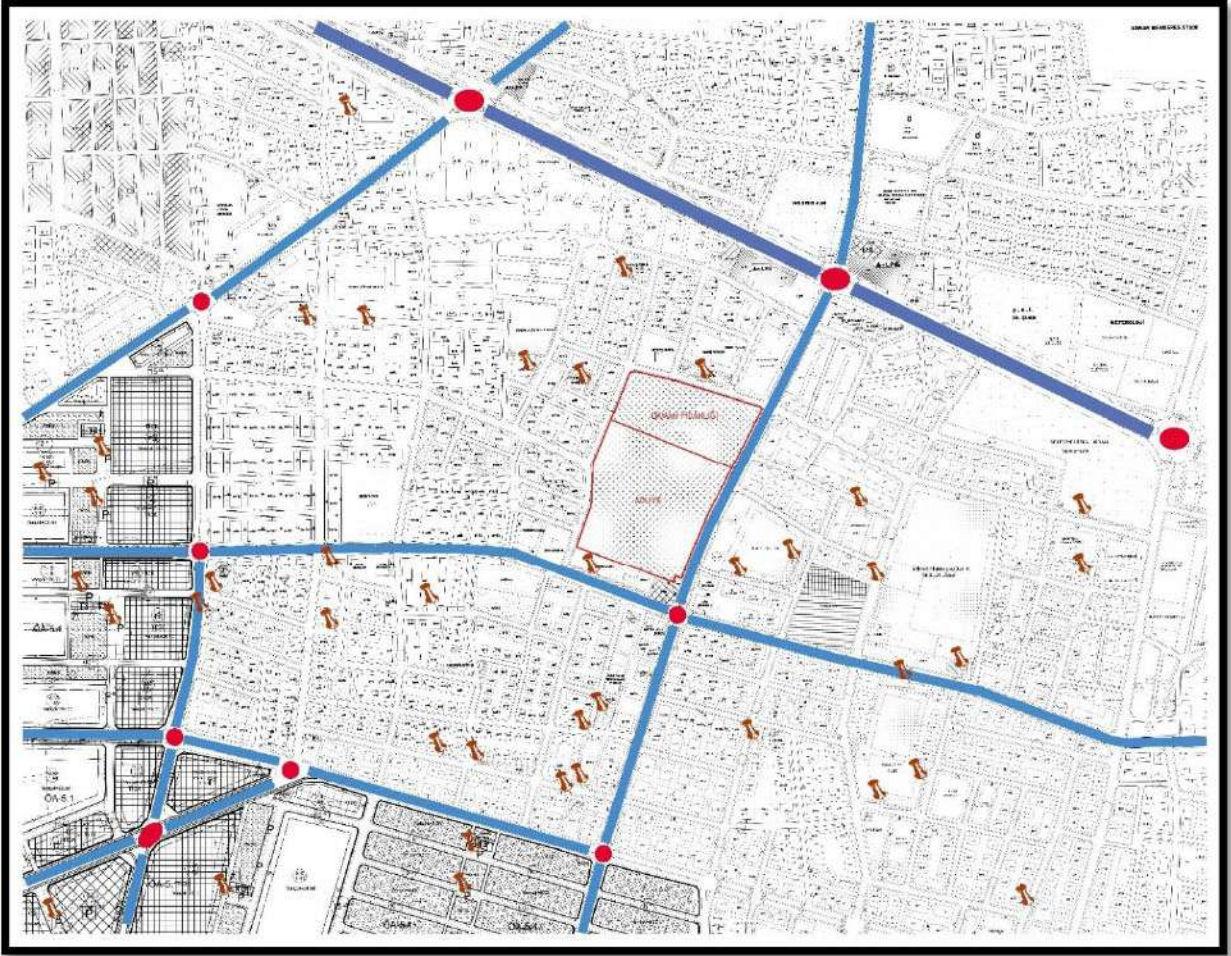
Plan değişikliğine konu 35166,49 m²'lik alan güçlü ulaşım aksları üzerindedir. Aydın İli, Efeler İlçesinin en önemli ulaşım aksı olan 35 metrelik D550 karayolunun güneyinde yer almaktadır. Alanı çevreleyen diğer yollardan biri olan 20 metrelik Atatürk Bulvarı parselin doğu yönünde cepheli olarak D550 karayoluna bağlanan ve ilçe merkezinde önemli ulaşım akslarından biridir. Yine alanı çevreleyen diğer yollardan biri olan 20 metrelik Batı Aydın Bulvarı ilçe merkezinde önemli ulaşım akslarından biridir. Batı Aydın Bulvarı'nın güney yönünden paralelinde 22 metrelik Çevre bulvarı yer almakta ve yine ilçe merkezinin önemli akslarından biridir.

17 Ekim 2024 tarihinde trafiğe açılan Aydın-Denizli Otoyol ile İzmir'den Denizli'ye transit ve hızlı ulaşım sağlanmış olup Aydın Şehir merkezinden geçen ve planlama alanının kuzeyinde yer alan D550 karayolunun trafik yükü azalmaktadır.

Planlama alanının güneybatısında yer alan Zeybek Mahallesi ve Çevresi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bölgenin ulaşım şeması bütüncül olarak güçlendirilmiştir.

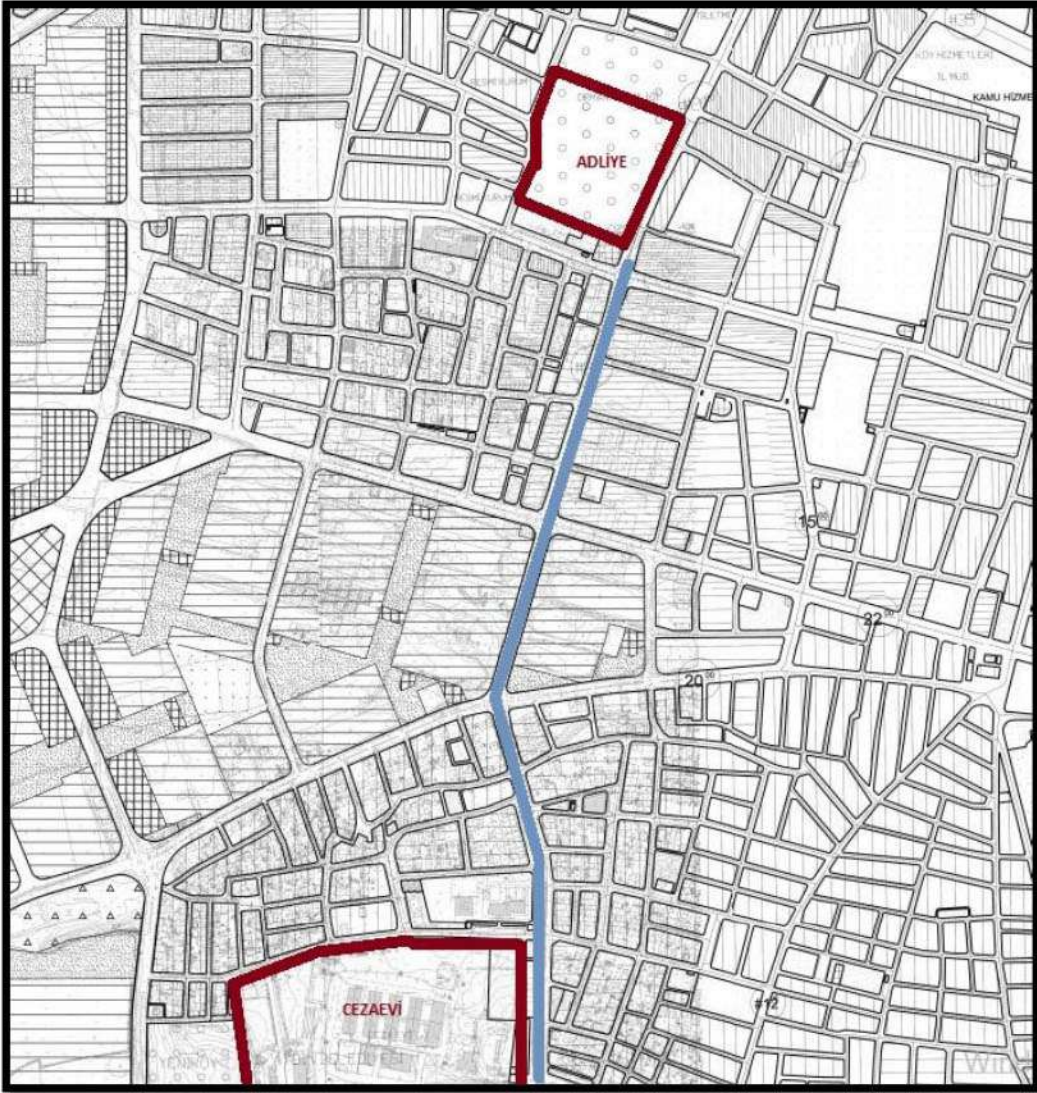
Planlama alanı etrafında yer alan Mevcut ulaşım durumu incelendiğinde görüleceği üzere; güçlü ve geniş yol aksları ile çevrilidir. Bu güçlü akslar sayesinde trafik hacmi ve ulaşım sıkıntısı yaşanmayacağı öngörülmektedir. 35000 m²lik alanın içerisinde bina 10000 m²'lik alana oturmakta olup geriye kalan 25000 m²'lik alanda, ihtiyaç olan otopark alanı yapılabilecek durumda bulunmaktadır. Şekil 1. 'de planlama alanı etrafındaki otopark alanları tespit edilmiştir.

Plan değişikliği ile getirilen kamu tesis alanı kullanım kararının, kalıcı bir nüfus yoğunluğu getirmemektedir. Çünkü kalıcı nüfus hesabı konut alanları üzerinden hesaplanır. Dolayısıyla söz konusu plan değişikliğinde sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılması gerekmemektedir. Kalıcı bir nüfus yoğunluğu gelmeyecek olsa da mevcut yollar ve diğer teknik alt yapı alanları, alana ilave gelecek yükü kaldırabilecek durumda olduğu yapılan analiz çalışmalarıyla tespit edilmiştir.



Şekil 9: Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları ve Otopark Alanları Analizi

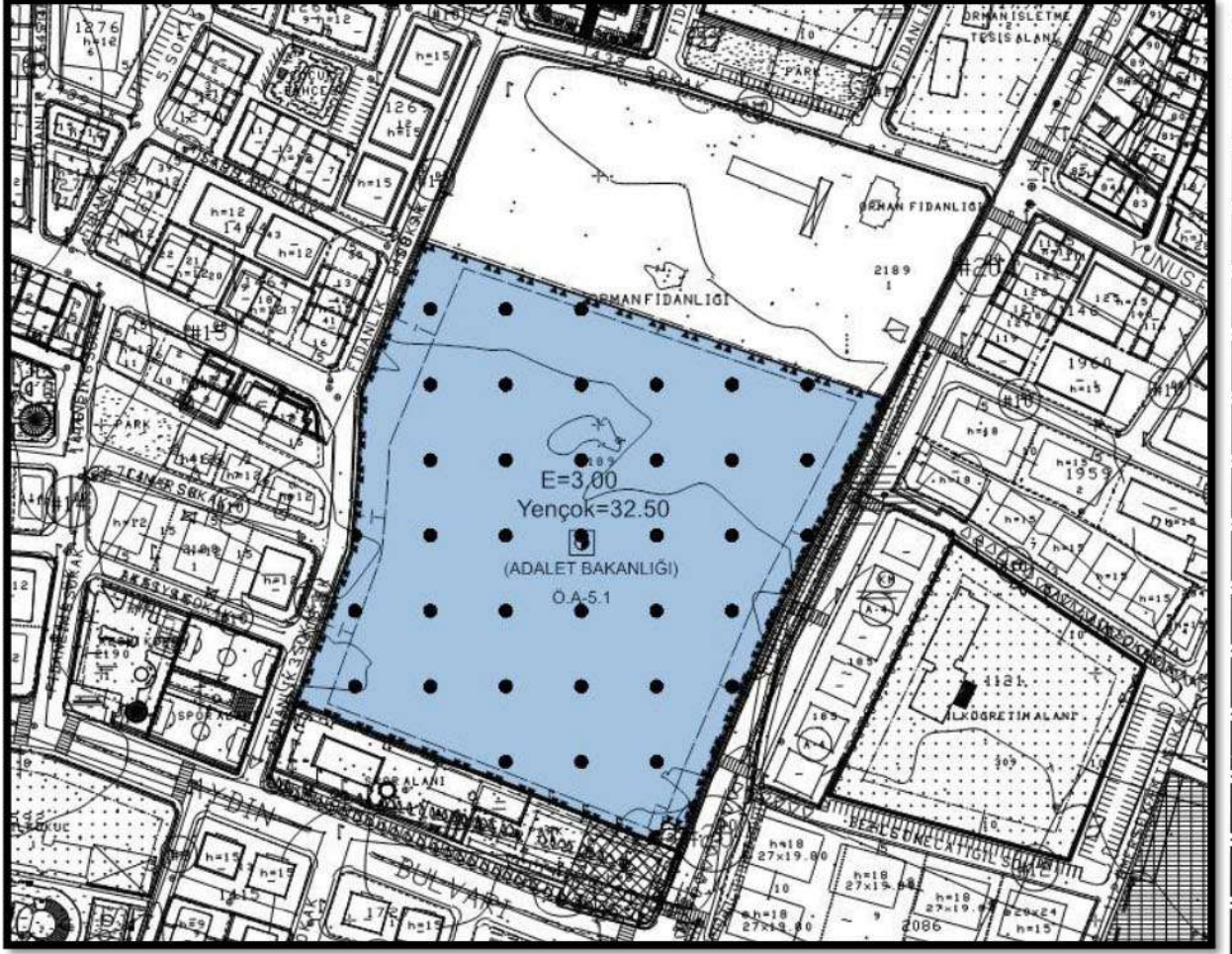
Planlama alanının Parselin doğu yönünde ve D550 kara yoluna bağlanan Atatürk Bulvarı'na cepheli olarak yaklaşık 1 km güneyinde Aydın Açık Ceza İnfaz Kurumu ve E Tipi Cezaevi bulunmaktadır. Yeni adliye alanında tüm adli yargı kollarının bir arada olması ve cezaevine yakınlığı ile avantaj oluşturmakta kamu menfaati gözetilmektedir.



Şekil 10: Planlama Alanı ve Mevcut Cezaevi Ulaşım Bağlantısı

Anlatılanlar doğrultusunda Aydın İlinde adli ve idari yargı birimlerinin tek çatı altında toplanması amacıyla Orman Genel Müdürlüğüne ait Aydın İli, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 2189 ada, 1 parsel no.lu, 53.166,49 m² yüzölçümü taşınmazın 35.166,49 m²'lik kısmı üzerinde sera tesisi, eleme tesisi ve muhtelif fidanların yer aldığı ve bu kısma adliye binası yapımı amaçlanmaktadır.

Planlama alanı, Aydın ili, Efeler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2189 ada 53166.49 m² olan 1 parselin 35166,49 m²'lik Adalet Bakanlığı'na tahsisli kısmı için "**Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı)**" kullanım kararı ve E=3.00 Yençok=32.50 m yapılaşma koşulları ve K mesafesi dikkate alınarak; doğu yönünden 10 metre, güney yönünden 5 metre ve kuzey yönünden 5 metre, batı yönünden 12.5 metre ve 19 metre yapı yaklaşma mesafesi getirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 11: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri imar planı üst ölçek plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

5.ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



